



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 179462

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 179000€

Straße: Amselgasse

3133 Traismauer

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 54m²

Nutzfläche: 54m²

Neubau-Erdgeschosswohnung mit Traumgarten ? ideal für Singles & Paare!



Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude besticht durch beste Lage innerhalb des Ortes, seine moderne Bauausführung und ein hochwertiges Erscheinungsbild. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße mit 22 Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen Garten. Zur Wohnanlage gehört auch ein eigener Kinderspielfeld. KFZ Stellplätze sind vorhanden.

Lage

Traismauer liegt im unteren Traisental in Niederösterreich, 28,14% sind bewaldet. Traismauer befindet sich an der Kremser Schnellstraße (S33) (Teil des Wiener Autobahnringes ?Regionenring?) mit den Abfahrten ?Traismauer Nord? und ?Traismauer Süd? sowie seit 2010 mit der Donaubrücke St. Georg und dem Autobahnknoten Traismauer (B 43). Schienenseitig ist die Stadt durch die Tullnerfelder Bahn erschlossen und bietet damit gute Verkehrsanbindung Richtung Tulln, Wien und natürlich St. Pölten.

Das Gebäude selbst befindet sich in ruhiger Wohnlagen im Nordosten von Traismauer. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Familien ist diese Lage ideal, denn sowohl eine Schule als auch ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Ihre Einkäufe können Sie bequem in einem Supermarkt und einer Bäckerei erledigen, die ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt sind. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese frisch sanierte 2-Zimmer-Gartenwohnung in absoluter Ruhelage bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: helle Räume, hochwertige Materialien, eine sonnige Terrasse und einen 28 m² großen Privatgarten, der zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine stilvolle Einbauküche, Fußbodenheizung sowie große Fensterfronten für viel Tageslicht. Das Gebäude (BJ 2020) besticht durch moderne Architektur, Lift, Grünflächen und einen eigenen Kinderspielplatz.

Ideal für Singles, Paare oder Anleger!

Highlights auf einen Blick:

Helle Wohnküche mit großen Fensterflächen
Modernes Bad + separates WC
28 m² Garten + 8 m² Terrasse
Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe
Ruhelage + perfekte Infrastruktur
Hochwertiger Neubau (BJ 2020)
Lift, Spielplatz, Parkplatz 8000 ?
Sofort beziehbar

Eigenheim statt Miete - Finanzierungsberatung inklusive!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt <250m Apotheke <750m Klinik <500m Kinder < Schulanfang

Schule <750m Kindergarten <500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<500m Einkaufszentrum <9.250m Sonstige Bank <500m Geldautomat

<500m Post <500m Polizei <500m Verkehr Bus

<500m Autobahnanschluss <2.250m Bahnhof <750m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 54m²

Nutzfläche: 54m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 21.63m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.81m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 179000€

Nebenkosten: 133.23€

Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

E-Mail: Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at